

1 230 WIEN, LASTENSTRASSE 35

Marija Ivanov

Mob.: +43 676 852 243 531 | Tel.: +43 1 236 97 97

ivanov@teamneunzehn.at | teamneunzehn.at/



Ihr neues Zuhause in 1230 Wien – Bezugsfertige Eigentumswohnungen
mit Wohlfühlfaktor!

Lastenstraße 35, 1230 Wien

Nähe: Bahnhof Wien Liesing, Breitenfurter Straße, Schulen, Gymnasien

Wohnfläche:	ca. 52,1–65,74 m ²
Nutzfläche:	ca. 92,92–105,85 m ²
Freie Fläche:	ca. 40,11–47,82 m ²
Kellerfläche:	nicht verfügbar
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Bauart:	Erstbezug
Zustand:	Erstbezug
Heizung:	Luftwärmepumpe
Stockwerk:	4 Etagen
Lift:	Personenaufzug
Zimmer:	2–3



Marija Ivanov

teamneunzehn-Gruppe

1200 Wien, Handelskai 94-96/44.OG

| Millennium Tower

Mob.: +43 676 852 243 531

Tel.: +43 1 236 97 97

ivanov@teamneunzehn.at

teamneunzehn.at/

Bezugsfertige Eigentumswohnungen in 1230 Wien – Hochwertig & modern

In der **Lastenstraße 35**, im begehrten 23. Wiener Gemeindebezirk, stehen ab sofort exklusive **2- bis 3-Zimmer-Eigentumswohnungen** mit Wohnflächen von **52 bis 66 m²** zum Verkauf.

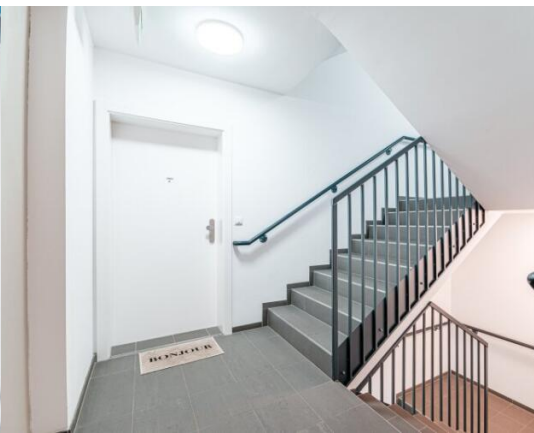
Ideal für Eigennutzer, die ein modernes Zuhause suchen, sowie für Anleger, die auf nachhaltige Vermietbarkeit und wertbeständige Immobilien setzen.

Ihre Highlights im Überblick:

- **Bezugsfertige 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit durchdachten Grundrissen**
- **Wohnflächen von 52 bis 66 m²** mit optimal genutztem Raumangebot
- **Jede Wohnung mit eigener Freifläche**
- **Parkettboden in Eiche Natur** für ein edles Wohnambiente
- **Fußbodenheizung mit integrierter Stützkühlung** über effiziente Luftwärmepumpe
- **3-fach isolierverglaste Fenster** und **elektrische Außenrollläden**
- **Hochwertige Sanitärausstattung** in modernem Design
- **Sicherheits-Wohnungseingangstüren** für besten Schutz
- **Aufzug** sowie **Kinderwagen- und Fahrradabstellraum** im Haus

Energieeffizient & nachhaltig:

Die Liegenschaft ist mit einer **Vollwärmeschutzfassade** ausgestattet, die einen niedrigen Heizwärmebedarf gewährleistet und dadurch **geringe Heizkosten** sichert.



Die Wohnanlage befindet sich in einer ruhigen und dennoch bestens angebenen Lage in **1230 Wien**:

- **Öffentliche Verkehrsanbindung:**
 - Die **Buslinien 60A, 61A, 64A etc.** befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten eine schnelle Anbindung an die umliegenden Bezirke sowie zu den U-Bahn- und Schnellbahnstationen.
 - Der **Bahnhof Wien Liesing** sowie der **Bahnhof Wien Atzgersdorf** sind in wenigen Minuten erreichbar und sorgen für eine optimale Verbindung ins Wiener Stadtzentrum und das Umland.
- **Nahversorgung:**
 - Das **Riverside Shopping Center** mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangeboten liegt nur etwa **10 Gehminuten entfernt**.
 - **Hofer, BILLA und eine Bäckerei** befinden sich direkt in der Umgebung und sind fußläufig erreichbar – ideal für den täglichen Bedarf.
- **Weitere Infrastruktur:**
 - Schulen, Kindergärten, Apotheken, Ärzte sowie Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung und bieten beste Lebensqualität.

Sichern Sie sich jetzt Ihre bezugsfertige Wohnung! Profitieren Sie von **sofortiger Verfügbarkeit** und einer hochwertigen Ausstattung in einem modernen Wohnprojekt in **1230 Wien**.

Der Heizwärmebedarf beträgt **37,6 kWh/m²a**, welcher der **Klasse B** entspricht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Gesundheit

Arzt	400 m
Apotheke	300 m
Klinik	1.075 m
Krankenhaus	2.525 m

Kinder & Schulen

Schule	325 m
Kindergarten	225 m
Universität	5.325 m
Höhere Schule	5.575 m

Nahversorgung

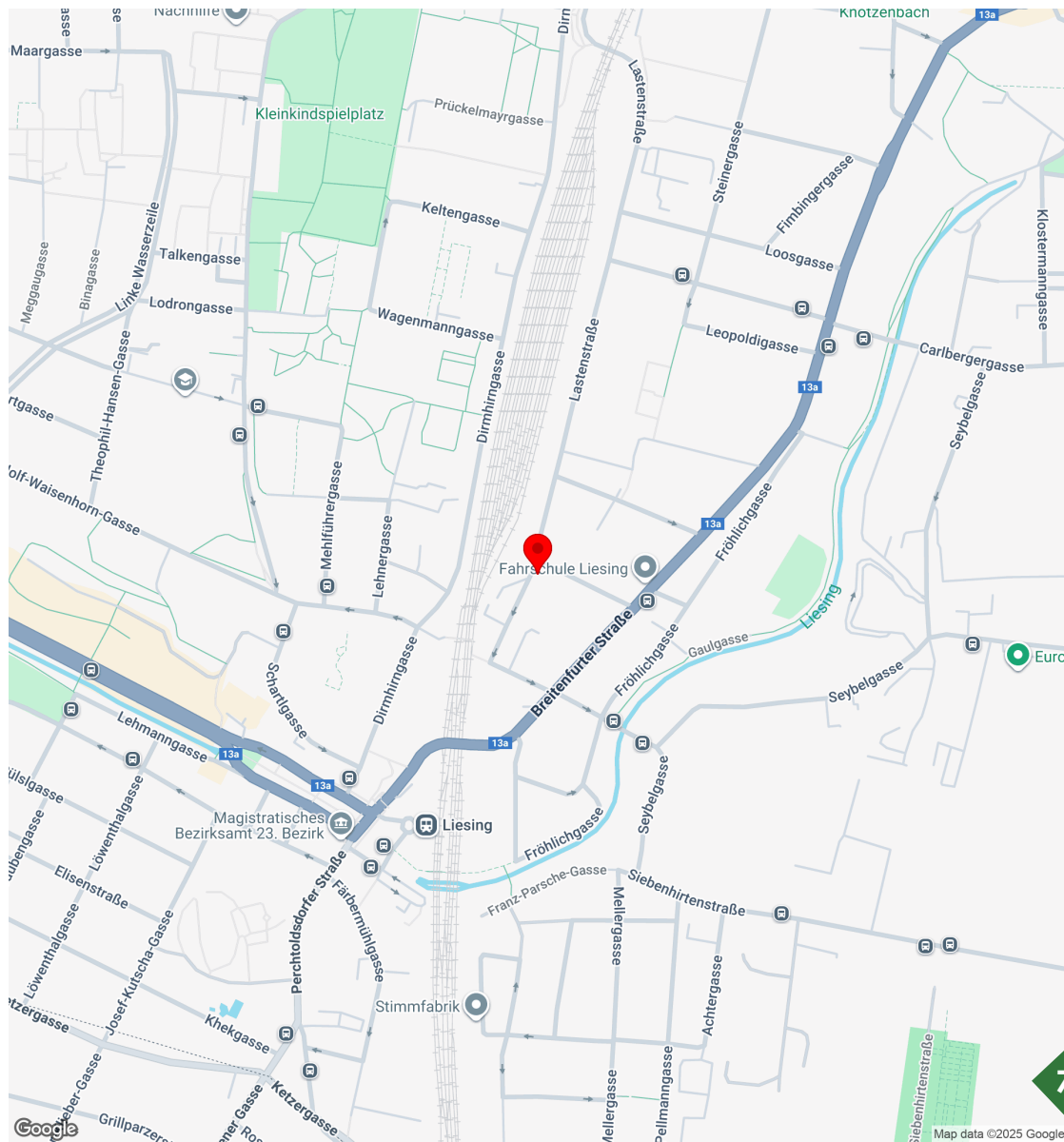
Supermarkt	250 m
Bäckerei	200 m
Einkaufszentrum	625 m

Sonstige

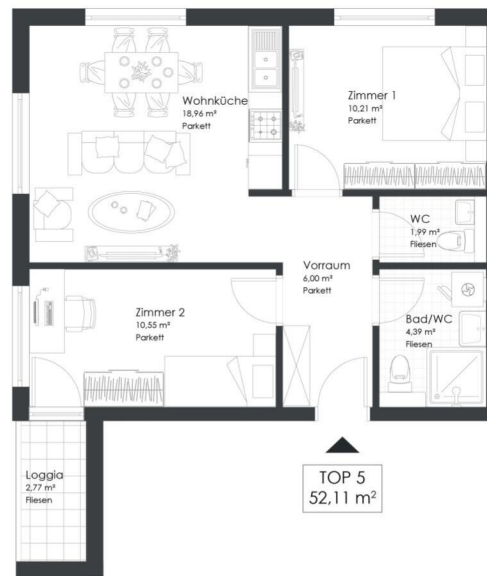
Geldautomat	450 m
Bank	450 m
Post	450 m
Polizei	500 m

Verkehr

Bus	150 m
U-Bahn	1.950 m
Straßenbahn	1.275 m
Bahnhof	425 m
Autobahnanschluss	2.475 m



Top 5 – 2. Etage
Kaufpreis: € 315.000,00



Lastenstraße 35 | 1230 Wien



2. OBERGESCHOSS

Top 5 | 2. OG

Vorraum	6,00 m²
Wohnküche	18,96 m²
Zimmer 1	10,21 m²
Zimmer 2	10,55 m²
WC	1,99 m²
Bad/WC	4,39 m²

WOHNNUTZFLÄCHE 52,11 m²

Loggia 2,77 m²

Top 7 – 1. DG

Kaufpreis: € 405.000,00



Lastenstraße 35 | 1230 Wien



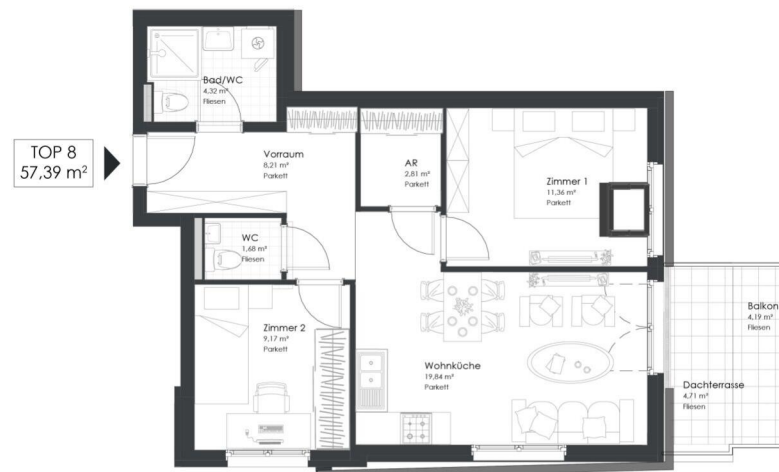
Top 7 | 1. DG

Vorraum	6,19 m ²
Wohnküche	26,24 m ²
Zimmer	10,22 m ²
WC	1,98 m ²
Bad/WC	4,40 m ²
Abstellraum	16,71 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 65,73 m²

Loggia 2,78 m²

Top 8 – 1. DG
Kaufpreis: € 330.000,00



Lastenstraße 35 | 1230 Wien



1. DACHGESCHOSS

Top 8 | 1. DG

Vorraum	8,21 m ²
Wohnküche	19,84 m ²
Zimmer 1	11,36 m ²
Zimmer 2	9,17 m ²
WC	1,68 m ²
Bad/WC	4,32 m ²
Abstellraum	2,81 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 57,39 m²

Balkon	4,19 m ²
Dachterrasse	4,71 m ²

Dienstleistung der teamneunzehn – Gruppe für Anleger:

Sie möchten nach Erwerb der Immobilie mit der Vermietung sowie den Mietabrechnungen und eventuellen Fragen während des Mietverhältnisses nicht beschäftigt sein? So steht Ihnen unser Team mit einem tollen Dienstleistungskonzept für Anleger zur Verfügung. Gerne übermitteln wir Ihnen bei Bedarf die Unterlagen hierfür.

Sie suchen nach einer passenden Finanzierung für dieses Objekt?

Um Ihnen auch hier Zeit und Geld zu sparen, stehen wir Ihnen mit unserem hausinternen Finanzierungsservice zur Seite! Nehmen Sie Kontakt mit unseren Finanzierungsprofis auf, um sich einen Termin für ein unverbindliches und kostenloses Beratungsgespräch zu vereinbaren. Unsere Berater werden sich Ihrem Anliegen verlässlich und professionell annehmen und den Markt für Sie sondieren, sodass Sie direkt zum optimalen Kreditangebot gelangen ohne kostbare Zeit und Mühen für unzählige Banktermine aufwenden zu müssen.

Für Fragen bzw. Besichtigungen steht Ihnen Frau Marija Ivanov sehr gerne unter +43 676 852 243 531 zur Verfügung.

teamneunzehn.at Immobilienmanagement GmbH - "Leben braucht Raum"

www.teamneunzehn.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft.

Bei Willensübereinkunft wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. fällig.

Adresse	Top	Etage	Zimmer	WNFL	Garten	Terrasse	Balkon	Ausrichtung	Kaufpreis
1230, Lastenstraße 35	5	2. Etage	3	52,1 m ²	38,05 m ²			Südwesten	315.000,00
1230, Lastenstraße 35	7	1. DG	2	65,74 m ²	37,33 m ²			Südwesten	405.000,00
1230, Lastenstraße 35	8	1. DG	3	57,39 m ²	38,92 m ²	4,71 m ²	4,19 m ²	Südwesten	330.000,00

Informationen

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer:

3,5% des Kaufpreises

Eintragungsgebühr:

1,1% des Kaufpreises

Provision:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Abweichungen der angeführten Flächen im Sinne der Vermessungsverordnung 1994 (Bundesgesetzblatt 562/1994) möglich. Irrtum, Änderungen, Satz und Druckfehler vorbehalten.